

شماره قرار: شماره پرونده: شورای حل اختلاف استان...

خواهان: آقای.....

خوانده: آقای.....

خواسته: تأمین دلیل مطابق نظریه کارشناس دادگستری.

به تاریخ ۱۳۸۹/۶/۳۱ متقاضی تأمین دلیل حاضر و اظهار داشت وسیله اجرای قرار فراهم است، تقاضای اجرای مفاد آن را دارم. اینجانب مجری قرار به اتفاق آقای کارشناس منتخب دادگاه با راهنمایی متقاضی به محل عزیمت، به کارشناس خطاب شد هویت شما در پرونده محرز است، مقررات کارشناسی و کارشناس خلاف واقع به شما تفهیم می گردد، سوگند یاد کنید حقیقت را بیان نمایید، و جز بدرستی چیزی نگویید. آقای کارشناس اظهار داشت: فهمیدم، ملتزم به راستگویی می شوم و سوگند یاد می کنم حقیقت را بیان نمایم.

نظریه کارشناسی:

موضوع خواسته عبارت از برآورد خسارت وارده به خواهان در اثر عدم رعایت مفاد قرارداد بین خواهان و خوانده، شامل: ساخت یک طبقه بیشتر و در نتیجه افزایش تعداد جمعیت ساکن و کاهش فضای پارکینگ و کاهش قیمت واحدها - تبدیل بیشتر فضای پارکینگ به مغازه - عدم ساخت انباری مناسب و به تعداد لازم - لوله کشی غیر استاندارد - عدم رعایت استاندارد تهویه ساختمان - کافی نبودن تعداد لوله های بخاری - تغییر معماری داخلی می باشد، که با عنایت به بازدید به عمل آمده از ملک موردنظر واقع در نشانی و مقایسه با مدارک دریافتی به شرح زیر جمع بندی می گردد:

الف) چکیده مدارک بررسی شده:

- خوانده در تاریخ ۱۳۸۶/۳/۲۹ برای احداث یک مجتمع آپارتمانی توافق نامه تشویقی برای افزایش تراکم از ۱۲۰٪ به ۲۴۰٪ به صورت ۴ طبقه و ۸ واحد مسکونی را از شهرداری دریافت کرده است.

- خوانده در تاریخ ۱۳۸۶/۸/۲۲ فرم دستور نقشه را بابت افزایش تراکم تشویقی از ۱۲۰٪ به ۳۰۰٪ به صورت ۵ طبقه و ۸ واحد مسکونی را از شهرداری دریافت کرده، که بر اساس آن تعداد واحدهای مسکونی در طبقات اول تا سوم به صورت دو واحدی و در طبقات چهارم و پنجم به صورت تک واحدی است.

- در تاریخ ۱۳۸۸/۳/۵ گروه ناظران و مجری ساختمان گزارش پایان کار را به صورت ۹۰٪ رعایت آیین نامه ۲۸۰۰، رعایت و مورد قبول بودن تأسیسات برقی تا حد ۷۵٪، مغایرت تأسیسات مکانیکی با نقشه مصوب، مطابقت نداشتن عملیات معماری با نقشه مصوب را تهیه و به شهرداری تسلیم نموده اند.

- در تاریخ ۱۳۸۸/۶/۲۳ گزارش وضعیت خلاف ساختمان توسط شهرداری منطقه ۶ تهیه شده، و در آن به مواردی از قبیل تبدیل پارکینگ به تجاری - افزایش تعداد واحدها - کسری پارکینگ و ... اشاره شده است.

-در تاریخ های ۱۳۸۸/۷/۲۵ و ۱۳۸۸/۱۱/۱۰ کمیسیون های بدوی و تجدیدنظر ماده صد شهرداری به تخلفات ساختمانی مربوطه رسیدگی کرده، و در هر مورد رأی مقتضی را صادر نموده اند.

-فهرست نقشه های مصوب سازمان نظام مهندسی و شهرداری که بر اساس آنها پروانه ساختمان صادر و تسلیم شده، و طرح اجراء شده با آن مغایر است.

-قرارداد عادی دوجانبه تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۱ بین خواهان و خوانده مبنی بر معامله یکدستگاه آپارتمان به متراژ تقریبی ۱۱۰ مترمربع از قرار هر مترمربع ۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال با مهلت تحویل چهارماهه.

(ب) مهمترین ایرادات اجرایی مشاهده شده:

ب - ۱) در قسمت مشاعات ساختمان:

-تعداد طبقات آپارتمان: شامل پنج طبقه و پیلوت، که طبقه پنجم آن به صورت سه واحدی و دیگر طبقات به صورت دو واحدی و در مجموع به صورت ۱۱ واحد مسکونی می باشد، که در مقایسه با نقشه مصوب نظام مهندسی و شهرداری و توافق نامه های دریافتی تبدیل طبقه چهارم از تک واحدی به ۲ واحدی و طبقه پنجم از تک واحدی به ۳ واحدی تخلف بوده، که به تبع آن مشکل تأمین تعداد پارکینگ ها و انباری های موردنیاز بوجود آمده است.

-خرپشته: نصب نشدن درب - تکمیل نشدن برق کشی - نداشتن محافظ برای موتور آسانسور- نفوذ رطوبت به داخل بدنه جنوبی خرپشته.

-کانال کولر: کانال کولر تعداد چهار واحد آپارتمانی از داخل نورگیر واقع در ضلع شمال شرقی عبور داده شده است.

-قرنیزهای کناره راه پله به خوبی اجراء نشده اند، و در موارد متعددی از بدنه جدا شده اند.

-کلید و پریزهای داخل راه پله و محل های عبور لوله های گاز به شکل مناسب اجراء نشده است.

-فضای سبز در حیاط اجراء نشده است.

-درب حیاط درست اجراء نشده است.

-سیم کشی خطوط تلفن ساختمان در قسمت پیلوت نامنظم و بهم ریخته می باشد.

-پوشش نمای تعدادی از ستون های بتنی در پیلوت انجام نشده است.

-معماری مشاعات با نقشه مصوب مطابقت ندارد.

ب - ۲) در داخل واحد آپارتمانی خواهان:

-سنگ اوپن آشپزخانه به صورت دو تکه و غیر همتراز نصب شده است.

-اجرای سرامیک فرش کف هال با بی دقتی صورت گرفته است.

-لوله بخاری داخل هال در حدود ۶۰ سانتی متر به صورت افقی انجام شده است.

-داخل آشپزخانه مجرای تهویه ندارد.

- سیم کشی های برق داخل واحد ناقص مانده است.
- درب اطاق ها از جنس نئوپان بدون رویه می باشد.
- سقف کاذب حمام و توالت به خوبی اجراء و تکمیل نشده است.
- پوشش رابیتس و کاذب کانال کولر خواب شمالی انجام نشده است.
- معماری داخلی واحد آپارتمانی با نقشه مصوب مطابقت ندارد.

ج) جمع بندی:

در چهارچوب شرح خواسته خواهان ملاحظه می شود که در قرارداد بین خواهان و خوانده اشاره ای به تعداد اطاق خواب های واحد آپارتمانی معامله شده، و یا تعداد واحدهای مسکونی و یا تعداد طبقات مجتمع موردنظر نشده است. همچنین آن قسمت از ادعاهای خواهان مبنی بر تبدیل پارکینگ به مغازه بر اساس گزارش شهرداری منتفی شده و تا زمان بازدید اینجانب نیز اجرایی نشده بود، بعلاوه تعداد طبقات ساختمان نیز برابر مجوزهای دریافتی می باشد، لیکن با جمع بندی موارد عنوان شده در صدر این گزارش، شامل مدارک و مجوزهای اداری - گزارش های ناظران و بازرسان قانونی - قرارداد دوجانبه بین خواهان و خوانده - مشاهدات عینی اینجانب، مسلم است که ساختمان موردنظر دچار کاهش مرغوبیت شده است، که رقم ربالی خسارت وارد شده به خواهان با توجه به درصد سهم ایشان از تعداد ۸ واحد مسکونی اولیه، و بابت سه سرفصل اساسی (= "نقص کیفی و اجرایی معماری داخلی واحد آپارتمانی، معماری مشاعات و فضاهای عمومی، تأسیسات مکانیکی و برقی" - "افزایش تعداد واحدهای مسکونی" - "کمیود پارکینگ های موردنیاز") به مبلغ در حدود ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (معادل دوازده میلیون تومان) برآورد و تعیین می گردد.